

- 1.Ефремова А.А. Учетная политика предприятия: содержание и формирование. – М.: Книжный мир, 2000. – 478 с.
- 2.Алборов Р.А. Выбор учетной политики предприятия. Принципы и практические рекомендации. – М.: АО «ДИС», 1995. – 80 с.
- 3.Малюга Н.М. Шляхи удосконалення оцінки в бухгалтерському обліку: теорія, практика, перспективи. – Житомир: ЖІТІ, 1998. – 384 с.
- 4.Грачова Р. Дозапасалися // Дебет - Кредит. – 2001. – №46. – С. 17-22.

Отримано 27.04.2004

УДК 657.25

О.В.ШКУРКО

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ОПЕРАЦИЙ ОПЕРАТИВНОЙ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Рассматривается комплекс хозяйственных отношений в условиях оперативной аренды нежилых помещений. Предлагается дифференцировать ряд операций в составе арендной платы, в частности, затраты на возмещение эксплуатационных расходов арендодателю.

Арендные отношения в условиях рынка стали одним из ключевых видов взаимодействия хозяйственных субъектов. Этому вопросу посвящено целый ряд законодательных актов Украины [1,2], а также публикации известных ученых В.А.Карпенко [3], В.Н.Игнатенко [4], М.М.Ким, В.А.Йолкина [5], Г.М.Давидов, И.К.Дрозд [6].

На практике учет арендных операций достаточно четко регламентирован как для арендодателей, так и для арендаторов. Согласно плану счетов бухгалтерского учета активов, капитала, обязательств и хозяйственных операций предприятий и организаций, утвержденного приказом Министерства финансов Украины от 30 ноября 1999г., №291 и зарегистрированного в Министерстве юстиции Украины 21 декабря 1999г. №892/4185, операции оперативной аренды учитываются по счетам, приведенным в таблице.

Приведенная схема проводок очевидна и не вызывает сомнений в случае аренды транспортных средств, машин, оборудования, отдельно стоящих зданий или целостных имущественных комплексов. Это обусловлено тем, что все эксплуатационные расходы по содержанию и техническому обслуживанию арендуемых необоротных активов арендатор берет на себя и соответствующие затраты отражает в бухгалтерском учете обычным способом в рамках своей уставной деятельности.

Однако, в случае аренды нежилых помещений, которые являются частью жилых или гражданских зданий, вопрос об эксплуатационных расходах необходимо рассматривать с учетом того, что общие затраты

по содержанию объекта нельзя четко дифференцировать по принадлежности к арендодателю и арендатору. Обычно вопрос решается путем заключения дополнительного договора между арендодателем и арендатором, согласно которому арендатор обязан возмещать эксплуатационные расходы на содержание объекта пропорционально занимаемого нежилого помещения. Поскольку аренда нежилых помещений, как правило, происходит в сфере коммунальной собственности, то механизм возмещения эксплуатационных расходов арендаторами регламентируется соответствующими правовыми нормативами органов местного управления. Таким правовым документом в Харькове является «Порядок передачи в аренду коммунального имущества», утвержденный решением горисполкома от 19.11.1999г. №1474 [7].

Учет арендных операций

№ п/п	Содержание операции	Корреспонденция счетов	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
<i>А. Учет у арендодателя</i>			
1	Начислена сумма арендной платы (отражен доход без НДС)	377	713
2	Отражены налоговые обязательства по НДС	713	641
3	Получена арендная плата	311	377
4	Начислена амортизация на объект аренды	949	13
5	Определен финансовый результат	713	791
<i>Б. Учет у арендатора</i>			
6	Зачислен объект аренды на забалансовый счет	01	-
7	Получены арендные услуги (без НДС)	23, 91, 93, 94	685
8	Отображен налоговый кредит по НДС	641	685
9	Перечислена арендная плата арендодателю	685	311

Порядок передачи имущества, являющегося коммунальной собственностью территориальной громады г.Харькова, разработан с целью увеличения поступлений в городской бюджет, а также определяет основные принципы и единые правила предоставления в аренду зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в коммунальной собственности территориальной громады.

Основные положения данного Порядка определяют субъектный состав правоотношений, перечень документов, необходимых для рассмотрения вопроса о заключении договора аренды, минимальные сроки рассмотрения заявлений юридических и физических лиц о заключении договора аренды недвижимого имущества, целостных имущественных комплексов, права и обязанности арендодателя и арендатора коммунального имущества.

Для увеличения поступлений в городской бюджет Порядок предусматривает приобретение права аренды коммунального имущества на конкурентной основе путем проведения конкурса (коммерческого и некоммерческого) и аукциона.

Так, конкурс на право заключения договора аренды (коммерческий или некоммерческий) проводится при наличии двух или более заявлений юридических и физических лиц. Аукцион по продаже права аренды проводится при наличии трех заявлений юридических и физических лиц и заключается в определении на конкурентной основе арендатора, который предложил наибольшую цену объекта продажи. После проведения аукциона с его победителем заключается договор купли-продажи права на аренду объекта, вырученные средства от которого полностью зачисляются в городской бюджет. После оформления договора купли-продажи заключается договор аренды определенного объекта, арендная плата от использования которого также является доходом городского бюджета.

Раздел Порядка об условиях договора аренды и контроль за их выполнением предусматривает кроме существенных условий договора аренды, определенных ст. 10 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», и другие условия, в частности, обязанность арендатора оплачивать все эксплуатационные и коммунальные платежи, согласование с арендодателем передачи нежилых помещений в субаренду, оформление в установленном порядке договора на право пользования земельным участком, в том числе, на условиях аренды. Контроль за выполнением условий договоров аренды возложен на арендодателя коммунального имущества.

Наличие правового документа, регламентирующего порядок аренды коммунального имущества в виде нежилых помещений, затрагивает интересы только в Харькове около пяти тысяч предпринимателей. Между тем, если объем прав и обязанностей арендаторов нежилых помещений решен удовлетворительно, то в бухгалтерском учете отражение всей совокупности хозяйственных операций требует определенной доработки.

Нам представляется, что у арендодателя сумма полученной арендной платы по К-ту счета 377 должна дифференцироваться по субсчетам:

К-т 377.1 – плата за использование помещения (арендная плата);

К-т 377.2 – возмещение расходов на содержание домохозяйства;

К-т 377.3 – возмещение расходов на содержание обслуживающего персонала;

К-т 377.4 – возмещение расходов на техническое обслуживание

и ремонт здания;

К-т 377.5 – возмещение общеэксплуатационных расходов.

Конкретное содержание перечисленных затрат устанавливается постановлением Кабинета Министров Украины от 22.06.1998г. №939 [4].

У арендатора операция «Получены арендные услуги» отражается по дебету счетов 23, 91, 93 и 94. Целесообразно ввести субсчета, учитывающие затраты по возмещению расходов по содержанию домохозяйства, обслуживающего персонала, текущего ремонта и общеэксплуатационных расходов.

По нашему мнению, затронутая в статье проблема должна найти отражение в соответствующих официальных разъяснениях Министерства финансов и Государственной налоговой инспекции Украины.

1. Про оренду державного та комунального майна. Закон України від 10 квітня 1992 року №2269 – XII.

2. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності. Закон України від 3 березня 1998 року №147/98 – ВР.

3. Карпенко В.А. Операции с недвижимостью в Украине. – Харьков: Конус, 2003. – 224 с.

4. Игнатенко В.Н. Жилищное законодательство Украины. – Харьков: Одиссей, 2003. – 432 с.

5. Ким М.М., Йолкина В.А. Рынок недвижимости в структуре переходной экономики. – Харьков: ХГУ, 2001. – 21 с.

6. Давидов Г.М., Дрозд И.К. Аудит. – К.: Знання. – 170 с.

7. Порядок передачи в аренду коммунального имущества: Решение Харьковского горисполкома от 19.11.1999г. №1474.

Получено 23.04.2004

УДК 37.015.6

В.Т.ДОЛЯ, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ЗМІСТ ПІДГОТОВКИ ФАХІВЦІВ З ОБЛІКУ І АУДИТУ У МІСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Визначається незадовільний стан забезпечення підготовки фахівців державними і галузевими стандартами вищої освіти, зокрема з обліку і аудиту. Крім того, єдиний ГСВО ОПП, що є, не встановлює такий зміст освіти, який задовольняв би оволодіння узагальненим об'єктом діяльності фахівця у певній галузі народного господарства.

Відповідно до ст. 12, 13, 14 Закону України „Про вищу освіту” (прийнятий 17.01.2002 р.) зміст вищої освіти визначається державними, галузевими стандартами і стандартами вищих навчальних закладів. Із чотирьох державних стандартів діє тільки один – Державний стандарт вищої освіти (ДСВО) „Перелік напрямів і спеціальностей підготовки